

ÖFFENTLICHE AUFLAGE

## **Einwohnergemeinde Meiringen**

### **Überbauungsordnung (UeO) «Schwarzwaldalp»**

mit Zonenplanänderung

---

---

#### Überbauungsvorschriften (UeV)

Die Planung besteht aus:

- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften

weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht
- Zonenplanänderung
- Objektschutzgutachten
- Vorstudie Bushaltestellen und  
Parkierung

August 2025



## 1. Allgemeines

### Art. 1

Planungszweck Die Überbauungsordnung (UeO) «Schwarzwaldalp» schafft die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Ersatzneubau eines Hotel- und Restaurationsbetriebs im Gebiet Schwarzwaldalp. Sie regelt zudem die Rahmenbedingungen für die Schaffung von qualitätsvollen, auf den Betrieb abgestimmten Aussenräume inkl. Bushaltestelle und Parkierung sowie die Einbettung in das Orts- und Landschaftsbild.

### Art. 2

Wirkungsbereich Der Wirkungsbereich der UeO ist im Überbauungsplan mit einem dunkelgrau gestrichelten Perimeter festgelegt.

### Art. 3

Stellung zur Grundordnung Soweit die vorliegenden Vorschriften nichts anderes bestimmen, gilt die baurechtliche Grundordnung der Einwohnergemeinde Meiringen.

### Art. 4

Inhalt des Überbauungsplans

<sup>1</sup> Im Überbauungsplan werden verbindlich festgelegt:

- Wirkungsbereich der UeO
- Baubereiche A und B
- Baubereich Veranda
- Bereich Aussenterrasse

<sup>2</sup> Im Überbauungsplan werden mit Lagegenauigkeit +/- 1.5 m dargestellt:

- Verkehrsfläche
- Erschliessung, Anlieferung und Parkierung
- Umgebungsbereich
- Begrünung Verkehrsfläche
- Bereich Bergahorne

<sup>3</sup> Im Überbauungsplan werden als Hinweise dargestellt:

- Gebäude projiziert
- Bepflanzung
- Abbruch
- Gebäude bestehend
- Gewässer offen / eingedolt / projiziert
- Gewässerraum
- Wald

## 2. Art und Mass der Nutzung

### Art. 5

Art der Nutzung

<sup>1</sup> Die UeO «Schwarzwaldalp» ist für die touristische Nutzung mit Beherbergung und Restauration, touristisch ausgerichteten Dienstleistungen (z.B. Käseverkauf, etc.) sowie Wohnen für das an den Standort angewiesene Personal bestimmt.

<sup>2</sup> Der Baubereich A ist für einen Ersatzneubau mit Hotelzimmer, Reception, Restaurant, Aufenthaltsräumen, Nebenräumen (z.B. sanitäre Anlagen, Ski- und Veloraum), Lager, Warenumschlag, etc. bestimmt.

<sup>3</sup> Der Baubereich B ist für ein Gebäude mit Garage, Containerstandort, Geräteschuppe, o.ä. bestimmt.

<sup>4</sup> Der Bereich «Aussentrasse» umfasst die zum Betrieb gehörenden Terrassen im Aussenraum.

<sup>5</sup> Im Baubereich «Veranda» ist die Erstellung einer gedeckten Veranda zugelassen.

### Art. 6

Mass der Nutzung

<sup>1</sup> Die maximale Geschossfläche oberirdisch (GFo) innerhalb des UeO-Perimeters beträgt 925 m<sup>2</sup>.

<sup>2</sup> Die Baubereichsbegrenzungen bezeichnen die maximal zulässige Ausdehnung der Gebäude. Die Gebäudelänge und -breite innerhalb der Baubereiche ist frei.

<sup>3</sup> Im Baubereich A ist ein Gebäude mit einer max. Fassadenhöhe traufseitig von 16.5 m zulässig. Die maximale Gesamthöhe (Oberkante der Dachkonstruktion) wird mit 18.4 m festgelegt.

<sup>4</sup> Im Baubereich B ist ein Gebäude mit einer max. Fassadenhöhe traufseitig von 3.5 m zulässig.

<sup>5</sup> Im Baubereich Veranda ist eine max. Fassadenhöhe traufseitig von 5.8 m zulässig.

<sup>6</sup> Die Bestandesbauten Nrn. 1569 und 1571 unterstehen den Bestimmungen über das Bauen in der Landwirtschaftszone nach RPG.

<sup>7</sup> Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III nach Art. 43 LSV.

### **Art. 7**

Bauten und Anlagen ausserhalb der Baubereiche

<sup>1</sup> Ausserhalb der (Bau-)Bereiche sind keine Bauten gestattet. Vorbehalten bleiben Nutzungen gemäss den nachfolgenden Absätzen sowie Art. 11 bis 13.

<sup>2</sup> Treppen und Vordächer dürfen den Baubereich um max. 1.5 m überragen, sofern sie max. 50 % des zugehörigen Fassadenabschnitts belegen. Alle übrigen vorspringenden Gebäudeteile sind nur innerhalb der Baubereiche zulässig. Es sind keine Balkone gestattet.

<sup>3</sup> Dachvorsprünge sind bis max. 1.3 m zulässig und dürfen den Baubereich überragen.

## **3. Baugestaltung**

### **Art. 8**

Qualitätssicherung

<sup>1</sup> Das Richtprojekt vom April 2022 im Anhang 1 ist in Bezug auf die Setzung und Geschossigkeit der Baukörper in den Baubereichen A und B massgebend. Es ist für die Beurteilung der Qualität der Bauprojekte im Baubereich A durch die Baubewilligungsbehörde illustrierend beizuziehen.

Gestaltungsgrundsätze

<sup>2</sup> Bauten und Anlagen sind hinsichtlich Dach- und Fassadengestaltung, Materialisierung und Farbgebung so zu gestalten, dass zusammen mit der bestehenden Umgebung eine architektonisch überzeugende Gesamtwirkung entsteht.

<sup>3</sup> Es sind überwiegend natürliche Farbtöne und möglichst wenig unterschiedliche Materialien zu verwenden. Der Sockel im Baubereich Veranda ist aus Stein zu erstellen. Die Vollgeschosse des Gebäudes im Baubereich A sind überwiegend mit Holz auszuführen.

<sup>4</sup> Sonnenstoren und Geländer sind einheitlich und zurückhaltend zu gestalten.

### **Art. 9**

Bereich Aussenterrasse/ Baubereich Veranda

<sup>1</sup> Der Bereich Aussenterrasse und der Baubereich Veranda sind mit Stütz- und Futtermauern in den natürlichen Terrainverlauf zu setzen und dürfen mit zweckdienlichen Einrichtungen wie Stühlen, Tischen, Sicht- und Sonnenschutz, etc. möbliert werden.

<sup>2</sup> Im Bereich Aussenterrasse ist eine Überdachung zum Schutz vor Sonne und Witterung ~~ist~~ zulässig (z.B. Sonnenschirme, Sonnensegel, o.ä.).

#### **Art. 10**

- Dachgestaltung
- <sup>1</sup> Im Baubereich A ist ein Walmdach mit einer Neigung von 8 bis 25 %, im eingeschossigen Gebäudeteil sowie im Baubereich Veranda ist ein Flachdach zulässig.
- <sup>2</sup> Im Baubereich B ist ein Flach- oder ein leicht geneigtes Pultdach zu erstellen, das sich gut in das architektonische und gestalterische Gesamtkonzept eingliedert.
- <sup>3</sup> Technisch bedingte Dachaufbauten (z.B. Kamine, Lüftungsschächte) und Anlagen zur Energiegewinnung sind zulässig. Sie dürfen die maximale Höhenmasse nur um das technisch erforderliche Mass, jedoch maximal 1.5 m überragen.

### **4. Umgebungsgestaltung**

#### **Art. 11**

- Umgebungsbereich
- <sup>1</sup> Mit der Umgebungsgestaltung und Bepflanzung sind abwechslungsreiche Aussenräume zu schaffen. Es sind gut gestaltete Übergänge zur Verkehrsfläche und zum Baubereich A sicherzustellen.
- <sup>2</sup> Im Bereich «Begrünung Verkehrsfläche» ist eine möglichst grosse, qualitätsvolle Grüninsel mit Hochstammbäumen zu schaffen.
- <sup>3</sup> Im Umgebungsbereich ist ausserhalb des Gewässerraumes die Erstellung von Aufenthalts- und Spielelemente und Fusswegen gestattet.
- <sup>4</sup> Die versiegelten Flächen sind im Umgebungsbereich auf ein Minimum zu beschränken.
- <sup>5</sup> Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist ein Umgebungsgestaltungsplan im Sinne von Art. 14 Abs. 1 Lit. d BewD einzureichen. Für die Beurteilung der Qualität der Umgebungsgestaltung inkl. Bushaltestelle und Parkierung ist der Situationsplan im Anhang 2 beizuziehen.
- Bepflanzung
- <sup>6</sup> Die Bepflanzung ist mit einheimischen Bäumen, Sträuchern und Pflanzen vorzunehmen.
- <sup>7</sup> Die beiden Bergahorne im «Bereich Bergahorne» sind zu erhalten.

## 5. Erschliessung und Parkierung

### Art. 12

Verkehrsfläche

<sup>1</sup> Die Verkehrsfläche (bestehende Strasse «Schwarzwaldalp») ist mit Einschränkungen dem allgemeinen öffentlichen Mischverkehr vorbehalten.

<sup>2</sup> Mit der Inbetriebnahme des Neubaus im Baubereich A ist eine behindertengerechte ÖV-Haltestelle bereitzustellen. Grundlage dazu bildet die Vorstudie Bushaltestelle und Parkierung vom 30. Januar 2023.

### Art. 13

Erschliessung,  
Anlieferung und  
Parkierung

<sup>1</sup> Der Bereich Erschliessung, Anlieferung und Parkierung dient der Arealzufahrt, der Hotelzufahrt und Anlieferung, der Realisierung von Bushaltekanten und -abstellplätzen sowie von Fahrrad-/Motorradabstellplätze und als Fussgängerzugang.

<sup>2</sup> Die Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge richtet sich nach Art. 49 ff BauV und wird im Baubewilligungsverfahren bestimmt. Sie sind im Bereich Erschliessung, Anlieferung und Parkierung oberirdisch nachzuweisen.

## 6. Weitere Bestimmungen

### Art. 14

Entwässerung

Die Entwässerung des Areals erfolgt unter Berücksichtigung der VSA-Richtlinien im Trennsystem.

### Art. 15

Naturgefahren

<sup>1</sup> Die zu treffenden Schutzmassnahmen richten sich nach den Fachgutachten vom 16. November 2022 resp. vom 4. Juni 2025. Im Baubewilligungsverfahren ist deren Umsetzung aufzuzeigen.

<sup>2</sup> Im Baubereich A sind Gebäudeöffnungen wie Türen, Fenster sowie Stützpfeiler an der Nord- und Ost-Fassade mit geeigneten Schutzmassnahmen wasserdicht und druckfest auszubilden.

<sup>3</sup> Im Baubereich B ist im Rahmen der Planung zu prüfen, ob Schutzmassnahmen nötig sind. In Frage kommen dabei namentlich folgende Massnahmen:

- Verstärkung und Anschüttung der Aussenwände (Nord- und Ostfassade)
- Formgestalt der Baute, optimale Anprallwinkel (gedreht, keilförmig oder abgewinkelt)
- Vermeidung von Öffnungen in der Nord- und Ostfassade
- Spaltkeil

<sup>4</sup> Der Schutz des bestehenden Parkplatzes und des Kinderspielplatzes sind mit organisatorischen Massnahmen im Sicherheitskonzept Winter (vgl. Art. 16) zu regeln.

#### **Art. 16**

Sicherheitskonzept Winter

Das jeweils geltende Sicherheitskonzept der Scheidegg-Strassenkommission und deren Anweisungen sind zu befolgen.

#### **Art. 17**

Abbruch

Spätestens 12 Monate nach der Inbetriebnahme des neuen Hotel-Gebäudes im Baubereich A müssen die Gebäude Nrn. 1570, 1572 und 1574 zurückgebaut sein.

#### **Art. 18**

Inkrafttreten

Die Überbauungsordnung tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.

## Genehmigungsvermerke

Mitwirkung vom 1. September bis 2. Oktober 2023  
Vorprüfung vom 10. Januar 2025

Publikation im Amtsblatt ...  
Publikation im amtlichen Anzeiger ...  
Öffentliche Auflage ... bis ...

Einspracheverhandlungen ...  
Erledigte Einsprachen ...  
Unerledigte Einsprachen ...  
Rechtsverwahrungen ...

Beschlossen durch den Gemeinderat ...  
Beschlossen durch die ...  
Gemeindeversammlung

Namens der Einwohnergemeinde ...

Präsident Sekretär

.....  
Daniel Studer Juck Egli

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt

Meiringen,

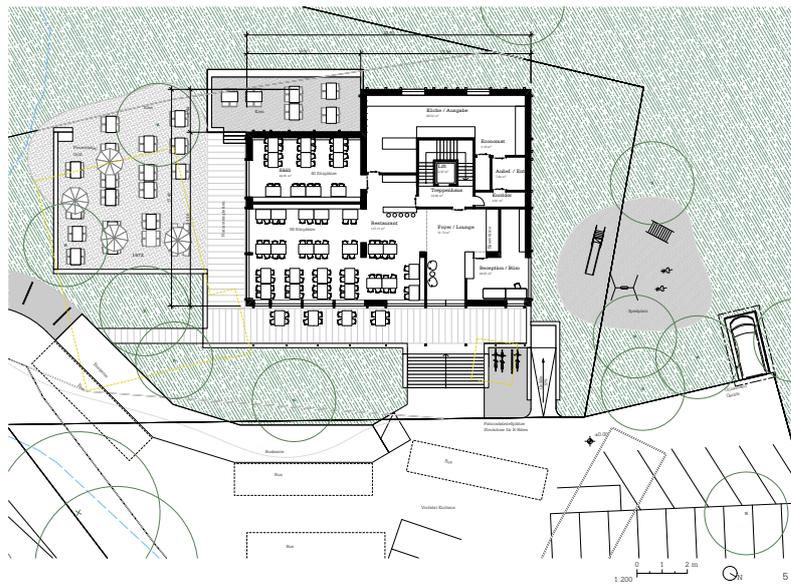
Geschäftsleiter

.....  
Juck Egli

**Genehmigt durch das Kantonale Amt für  
Gemeinden und Raumordnung**

Anhang

**ANHANG 1: Richtprojekt**

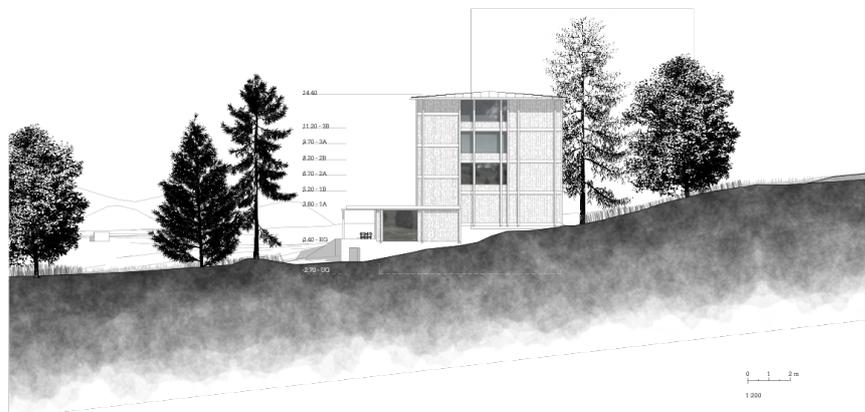


Situation / Erdgeschoss (Quelle L2A Architekten AG)

Mehrfamilienwohnbau Schwarzwaldalp

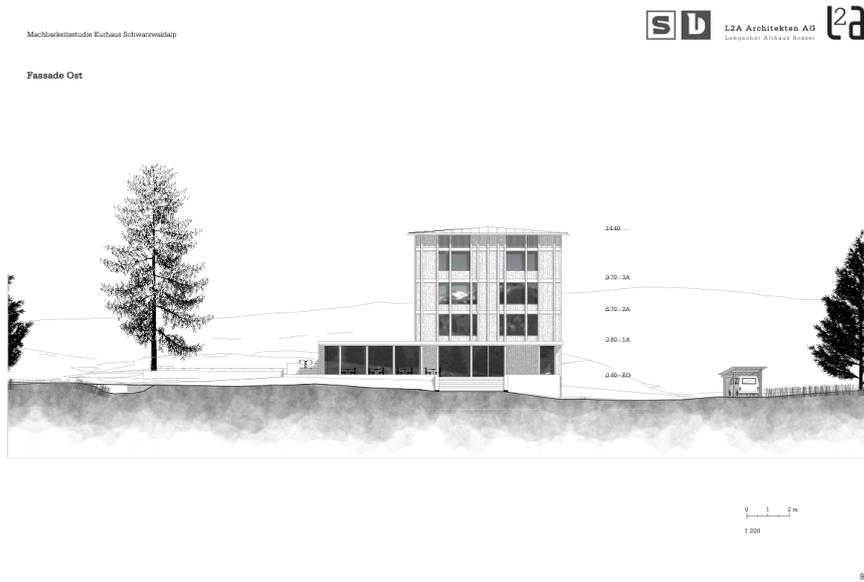


Fassade Nord



Fassade Nord (Quelle L2A Architekten AG)

Anhang



Fassade Ost (Quelle Schäfer & L2A Architekten GmbH)



Visualisierung (Quelle L2A Architekten AG)

## ANHANG 2: Situation / Umgebungsgestaltung mit Bus- haltestelle und Parkierung

**SD** **L2A**  
L2A Architekten AG  
Lengacher Althaus Romer

Machbarkeitsstudie Krankenhaus Schwarzwaldalp

Situation



1:500 0 5 10m

3